

KAUSTA KOOSSEIS

A. SELETUSKIRI

0	ÜLDOSA.....	3
0.1	SISSEJUHATUS	3
0.2	ÜLDANDMED	3
0.3	ALUSDOKUMENDID	4
1	ASENDIPLAAN.....	5
1.1	ÜLDANDMED	5
1.2	ASENDIPLAANI ÜDLAHENDUS	5
2	ARHITEKTUUR.....	5
2.1	ÜLDANDMED	5
2.2	ARHITEKTUURI ÜDLAHENDUS	5
2.3	HOONE TEHNILISED ANDMED	7
3	TULEOHUTUS.....	8

B. GRAAFILINE OSA

NR	JOONISE NIMETUS	MÕÕTKAVA	KUUPÄEV
AS-4-01	ASENDIPLAAN	1:500	13.10.2023
AR-5-01	ESIMESE KORRUSE PLAAN	1:100	09.11.2023
AR-5-02	TEISE KORRUSE PLAAN	1:100	09.11.2023
AR-5-03	KATUSEPLAAN	1:100	09.11.2023
AR-5-04	SUITSUEEMALDUS. 1. KORRUS	1:100	09.11.2023
AR-5-05	SUITSUEEMALDUS. 2. KORRUS	1:100	09.11.2023
AR-5-06	TULEOHUTUSE PLAAN. 1. KORRUS	1:100	09.11.2023
AR-6-01	VAADE LÄÄNEST	1:100	09.11.2023
AR-6-02	VAADE PÕHJAST	1:100	09.11.2023
AR-6-03	VAADE IDAST	1:100	09.11.2023
AR-6-04	VAADE LÕUNAST	1:100	09.11.2023
AR-6-05	LÕIGE 1-1	1:100	09.11.2023

SELETUSKIRI

O ÜLDOSA

O.1 SISSEJUHATUS

Kahekorruselise ärihoone ehitamiseks on väljastatud ehitusluba nr 2312271/00981 (08.02.2023). Ehituse käigus on tehtud plaanilahenduses ja fassadil muudatusi. Lisaks on muudetud kandekonstruksioone. Käesoleva projektdokumentatsiooniga kinnitatakse need muudatused.

Muudatuste projekti tuleb vaadata koos ehitusloa taotlemise aluseks olnud ehitusprojektiga. Muudatuste projekt ei tühista ühtegi ehitusprojekti dokumenti, vaid täiendab olemasolevat dokumentatsiooni.

O.2 ÜLDANDMED

O.2.1 EHITISE ASUKOHT

Tehnika tn 3, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

O.2.2 TELLIJAJ ANDMED

Kaarsilla Kinnisvara OÜ
Tellija esindaja: Viljar Jänes
Tel: +372 53311056
viljar@kaarsilla.ee

O.2.3 PROJEKTEERIJAD

O.2.3.1 PEAPROJEKTEERIJA

Töö teostaja: OÜ Mapri Ehitus
Kontakt: Tel. 6087222
Registreeringu nr.: 10131080
Projekteerimise projektijuht: Mihkel Kannelmäe

O.2.3.2 ASENDIPLAAN JA ARHITEKTUUR

Töö teostaja: Projekt O2 OÜ
Kontakt: Tel. 7420999; 644 0564
Registreeringu nr.: MTR EEP001664
Registreerimise kp.: 17.07.2009
Vastutav spetsialist: Kalli Metspalu
Projekteerija: Kalli Metspalu

O.2.3.3 TULEOHUTUS

Töö teostaja: Projekt O2 OÜ
Kontakt: Tel. 7420999; 644 0564
Registreeringu nr.: MTR EEP001664
Projekteerija: Kalli Metspalu

O.3 ALUSDOKUMENDID

O.3.1 LAHTEANDMED

Ärihoone eelprojekt. Projekt O2 OÜ. Töö nr 4834, 03.02.2023.

O.3.2 EHITUSUURINGUD

- Maa-ala plaan, Geodeesia OÜ töö nr GE-2984, 05.10.2021.

O.3.3 ALUSEKS VÕETUD ÕIGUSAKTIDE, NORMDOKUMENTIDE JA EESKIRJADE LOETELU

O.3.3.1 SEADUSED

- Ehitusseadustik
- Tuleohutusseadus

O.3.3.2 MAARUSED

- Majandus- ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr 97 Nõuded ehitusprojektile
- Majandus- ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus 11.12.2018 nr 63 Hoone energiatõhususe miinimumnõuded
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- Siseministri määrus 07.01.2013 nr 1 Nõuded tulekahjusignalisatsioonisüsteemile ja ehitised, kus tuleb automaatse tulekahjusignalisatsioonisüsteemi tulekahjuteade juhtida Häirekeskusesse
- Siseministri määrus 30.08.2010 nr 39 Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule
- Majandus- ja taristuministri määrus 02.06.2015 nr 51 Ehitise kasutamise otstarvete loetelu
- Sotsiaalministri määrus 04.03.2002 nr 42 Mõra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid
- Keskkonnaministri määrus 16.12.2016 nr 71 Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri määrus 29.05.2018 nr 28 Puudega inimeste erivajadustest tulenevad nõuded ehitisele.
- Majandus- ja taristuministri määrus 04.09.2015 nr 115 Ehitamise dokumenteerimisele, ehitusdokumentide säilitamisele ja üleandmisele esitatavad nõuded ning hooldusjuhendile, selle hoidmisele ja esitamisele esitatavad nõuded

O.3.3.3 STANDARDID

- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-2:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-4:2018 Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutusnõuded
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 871:2017 Tuletõkke- ja evakuatsiooni avatäited ja sulused. Kasutamine
- EVS 919: 2020 Suitsutõrje. Projekteerimine, seadmete paigaldus ja korrashoid
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 Päevavalgustus hoonetes
- EVS-EN 1838:2013 Valgustehnika. Hädavalgustus
- EVS-EN 50172:2005 Evakuatsiooni hädavalgustussüsteemid
- EVS-EN 16798-1:2019 Hoonete energiatõhusus. Hoonete ventilatsioon. Osa 1: Sisekeskkonna lähteandmed hoonete energiatõhususe projekteerimiseks ja hindamiseks, lähtudes siseõhu kvaliteedist, soojuslikust keskkonnast, valgustusest ja akustikast. Moodul M 1-6

- EVS 843:2016 Linnatänavad

O.3.3.4 NORMID JA MUUD JUHISED

- Ehitusreeglite Nõukogu seisukoht/ Protokoll nr 8 / 09.09.1994 – Hea ehitustava (ET-1 O207-0068)
- EPN 14.1 (Eelnõu) Ruumide ja nende osade mõõtmetele esitatavad üldnõuded
- RYL- 2000 Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded
- Tarindi RYL 2010,
- Viimistlus RYL 2000,
- Maalritööde RYL 2012
- Tartu linna juhend "Jalgrattaparklate tüüptingimused"
- Tartu linna jäätmehoolduseeskiri

1 ASENDIPLAAN

1.1 ULDANDMED

1.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Muudatus hõlmab elektriautode laadimiskohtade asukohta parklas.

1.2 ASENDIPLAANI ULDLAHENDUS

1.2.1 MUUDATUSTE LOETELU

- Hooviparklas muudetud elektriautode laadimiskohtade asukohta. Majaesises parklas lisatud üks laadimiskoht, et oleks paarisarv kohti (üks laadija 2 koha kohta).

2 ARHITEKTUUR

2.1 ULDANDMED

2.1.1 PROJEKTEERIMISTÖÖ PIIRITLUS

Muudatused hõlmavad korruste plaane, lõiget, vaateid ja tuleohutusplaane.

2.2 ARHITEKTUURI ULDLAHENDUS

2.2.1 MUUDATUSTE LOETELU

1. korruse plaan:

- Rendipinnad 109 ja 110 liidetud ja muudetud ruumilahendust, s.h ehitatud kinni üks tõstvärav.
- Rendipinnal 111 ehitatud kinni üks tõstvärav.
- Kilbiruum tõstetud keskmise trepikoja kõrvale, samas tõstetud koristusruum 2. korrusele.
- Telgede A-H vahel muudetud telgede/postide samm väiksemaks, sellega nihutatud vähesel määral siseseinu.

2. korruse plaan:

- Muudetud WC-de arvu, lisatud koristusruum, jaotuskilbiruum ja õhuvõtukamber.
- Muudetud kogu korruse ruumide numeratsioon.

- Eemaldatud varikatus teljel 1.
- Telgede A–H vahel muudetud telgede/postide samm väiksemaks, sellega nihutatud vähesel määral siseseinu.

Katuseplaan:

- Muudetud katusekaldeid ja sademevee äravoolu asukohti.
- Muudetud katuseakende suuruseid.
- Lisatud katusereklaami relsid ja muud seadmed/läbiviigud katusel.

Suitsueemaldus. 1. korrus:

- Täpsustatud müügisaalide ja –salongide suitsueemaldusavasid, –raadiuseid ning häire korral purustatavaid klaaspindasid.

Suitsueemaldus. 2. korrus:

- Katuseluukide nihkumisega seoses täpsustatud suitsueemaldusraadiuseid ning –avasid.

Tuleohutus. 1. korrus:

- Müügisalongide ruumiprogrammi muutusest tulenevalt täpsustatud evakuatsioonipääsusid.

Vaade läänest:

- Postide vahede ja siseseinte muutumisega seoses muutunud vähesel määral klaasfassaadi jaotus ja ribidega kaetud ala ulatus.
- Täpsustatud avatavate akende (suitsueemaldusavade) arv. Ära jäetud klaasvarikatus.
- 2. korruse klaasfassaadi ees nihutatud päikesekaitselamellid 850mm allapoole.
- Katuse serva lisatud reklaamide paigaldamise võimalus.

Vaade põhjast:

- Muudetud 1. korruse klaasfassaadi jaotust, sealhulgas eemaldatud suitsueemaldusaknad.
- Klaasfassaadi ülemine jaotus muudetud tummaks, et varjata katusekonstruktsioone.
- Muudetud klaasvarikatuste kalle küljele.
- 2. korruse klaasfassaadi ees nihutatud päikesekaitselamellid 850mm allapoole.
- Aadressitähis tõstetud kõrgemale – klaaspinnalt metalltahvlile.
- Muudetud peasissepääsu külgeinte viimistlusmaterjali.

Vaade idast:

- SW-paneelide laiusega seoses muudetud akende mõõte ja paigutust ning täpsustatud avanemisvajadus.
- Klaasfassaadi ülemine jaotus muudetud tummaks, et varjata katusekonstruktsioone. Samas nihutatud päikesekaitselamellid allapoole.
- Ära jäetud kleebitav punane triip tõstväravate kohal.
- Muudetud aknaraamide toon tumehallist helehalliks ja punased aknaplekid asendatud hallidega (toon sama paneeliga).
- Muudetud klaasvarikatuste kalle küljele.
- Aadressitähise kohalt ära jäetud valgusti. Aadressitähis paigaldatud metalltahvlile.

Vaade lõunast:

- SW-paneelide laiusega seoses muudetud akende mõõte ja paigutust ning täpsustatud avanemisvajadus. Sisenurgas asendatud aken õhuvõturestiga.
- Sisenurgas muudetud tõstvärava kujundust. Kinni ehitatud kaks tõstväravat.
- Ära jäetud kleebitav punane triip tõstväravate kohal.
- Muudetud aknaraamide toon tumehallist helehalliks ja punased aknaplekid asendatud hallidega (toon sama paneeliga).
- Muudetud klaasvarikatuste kalle küljele.
- 2.korruse klaasfassaadi ees nihutatud päikesekaitselamellid 850mm allapoole.

Lõige 1-1:

- Muudetud katuslae kandekonstruktsiooni – betoonpaneelide asemel profiilplekk. Sellest lähtuvalt lisatud kogu 2. korrusele ripplagi.
- Muudetud soklipaneeli soojustuskihi paksus õhemaks.
- Muudetud põrand pinnasel betoonplaadi paksust.
- Täpsustatud klaasfassaadi tumma osa konstruktsioonikihid.

2.3 HOONE TEHNILISED ANDMED

Tehnilistest näitajatest muutusid suletud netopind, mitteeluruumide ja üldkasutatav pind. Suletud netopind muutus seoses siseseinte muutmiselega.

Kasutamise otstarve – 12201 Büroohoone, 12319 Muu kaubandushoone, 12332 Sõidukite teeninduse hoone

TEHNILINE NÄITAJA	ÜHIK	VÄÄRTUS
EHITISEALUNE PIND	M ²	2280,0
MAAPEALSE OSA ALUNE PIND	M ²	2280,0
MAAPEALNE KORRUSELISUS	KORRUS	2
MAA-ALUNE KORRUSELISUS	KORRUS	-
HOONE ABSOLUUTNE KÕRGUS	M	43,58
HOONE KÕRGUS MAAPINNAST	M	9,1
HOONE PIKKUS	M	74,8
HOONE LAIUS	M	64,8
HOONE SÜGAVUS	M	0
SULETUD NETOPIND	M ²	4200,1
KÕETAV PIND	M ²	4200,1
MAHT	M ³	19 755
MAAPEALSE OSA MAHT	M ³	19 755
ÜLDKASUTATAV PIND	M ²	374,4
TEHNOPIND	M ²	68,2
MITTEELURUUMI PIND	M ²	3757,2
S.H KAUBANDUSPIND	M ²	1297,0
BÜROOPIND	M ²	1772,0
SÕIDUKITE TEENINDUSE PIND	M ²	688,2
RÕDUDE JA LODŽADE PIND	M ²	-

Muudatustest tulenevalt koostatakse uus energiamärgis. Energiatõhususarv on 122 kWh/m²a, hoone kuulub energiatõhususklassi B.

3 TULEOHUTUS

Hoone tuleohutuse osa oluliselt ei muutu. Täpsustatud/parandatud on 1. korruse automüügisalongi ja töökoja ning müügisalongide suitsueemalduseks vajalike avatavate akende/klaaspindade arvu.

1. korruse ruumiprogrammi muutumisest tulenevalt on täpsustatud evakuatsioonipääsusi.

2. korrusel koridoris on nihutatud suitsueemaldusluuke.

SELETUSKIRJA KOOSTAS: arhitekt Kalli Metspalu